

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan : Regels

Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel

NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5-VA01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS..... 11

Artikel 3 - Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	11
Artikel 4 Verkeer	15
Artikel 5 - Wonen	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	25

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS..... 27

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8 Algemene bouwregels	27
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	31
Artikel 12 Voorwaardelijke bepaling	32
Artikel 13 Overige regels.....	32

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 33

Artikel 14 Overgangsrecht	33
Artikel 15 Slotregel.....	34

Bijlage 1 – Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 – Landschappelijk inrichtings-/inpassingsplan

Bijlage 2.1 – Memo aanvullende onderbouwing 13-06-2023

Bijlage 3 – Aanlegvergunningstelsel

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel' met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2023BGHALDAKKS5-VA01 van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 de verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel' bestaande uit de verbeelding en legenda;

1.4 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijvigheid c.q. beperkte bedrijfsmatige opslag, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.8 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 agrarisch (grond)gebruik:

het bedrijfsmatig gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren, dan wel het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van dieren;

1.11 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.14 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand of een aangebouwd gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 carport:

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.25 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.28 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en boerengolf;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met twee of meer wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gevellijn:

een denkbeeldige lijn, strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.32 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.33 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, met dien verstande dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan;

1.34 kunstwerken:

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst inhouden zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

1.35 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.36 landschapselementen:

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit m.n. inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag;

1.37 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.38 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.39 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.40 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten door maximaal één wand of meerdere wanden wanneer de overkapping tegen bestaande wanden wordt gebouwd zonder op deze wanden te rusten;

1.41 parapluhooiberg:

een vrijstaand bouwwerk, niet zijnde een verblijfsruimte, dat bestaat uit één (dragende) paal in het midden, eventueel omsloten door wanden van maximaal 3 meter hoogte, en een houten dakconstructie die zowel rond als vierkant kan zijn, met daarop riet, stro of metalen golfplaten als dakbedekking, dat in sommige gevallen langs de paal op en neer kan bewegen;

1.42 perceelgrens:

een grenslijn tussen aaneengesloten eigendommen;

1.43 permanente bewoning:

permanente bewoning van een woning of een recreatieverblijf door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.44 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.45 recreatie:

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.46 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.47 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 stacaravan:

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;

1.49 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;

1.50 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.51 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.52 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera;

1.54 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.55 wonen:

het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning;

1.56 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

1. één huishouden, of;
2. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
3. maximaal 4 individuele personen.

1.57 woon- en leefklimaat:

onder een goed woon- en leefklimaat wordt verstaan dat er een toetsing plaatsvindt aan de geldende normen voor geur, bodem, geluid en luchtkwaliteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, inclusief erkers en dakkapellen met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,2 meter;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 meter;

2.9 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten en geeft de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m²) uitgedrukt. Berekeningen: Lengten in

één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen;

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. een grondgebonden bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ontsluiting;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- g. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter

3.2.2 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.3.1 Schuilgelegenheden voor dieren

Het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid mag uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie worden opgericht;
- b. de noodzaak van de schuilgelegenheid dient te worden aangetoond;
- c. de oppervlakte van een veldkavel dient ten minste 1 hectare te bedragen;

- d. de afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter;
- f. de maximale oppervlakte bedraagt 12 m²;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.3.2 Vogelnesten

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. aanleg van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
- g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas;
- h. het gebruik van parapluhooibergen ten behoeve van een verblijfsruimte.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

3.5.1 Specifieke gebruikregels

Het is verboden het volgende werk en/of de volgende werkzaamheden uit te voeren binnen de betreffende aanduidingen:

- a. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien van houtgewas, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijkgebied';
- b. diepploegen, egaliseren, indrijven, draineren, onderbemalen, dempen poelen, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verharderen oppervlakte en aanleg leidingen binnen gronden met de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel'.

3.5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a t/m c en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 3, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

a Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m².

b Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

c Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;

- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

3.5.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 en de omgevingsvergunningplicht in artikel 3.5.2 zijn niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurplel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurplel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ontsluiting;
- f. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. civieltechnische kunstwerken;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. oeververbindingen (bruggen).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;

- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 6 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen mogen maximaal 9 meter bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.4.1 Het verhogen van de bouwhoogte

Het verhogen van de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- b. aangetoond dient te worden dat het verhogen van de bouwhoogte functioneel noodzakelijk is;

- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamperen;
- b. opslag van goederen en materialen;
- c. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

4.6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a t/m d; indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 3, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

a Historisch landschappelijk gebied

- rooien van houtgewas;

b Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

c Archeologische verwachtingswaarde 2

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld.

4.6.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht in artikel 4.6.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5 - Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', ontsluiting;
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- d. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- e. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen(of andere titel)

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht

5.2.2 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximaal toegestane woningen aangegeven;
- c. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering van de woning te worden opgericht bij herbouw, tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 800 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt;
- e. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 3 meter en de maximale hoogte bedraagt 8 meter;
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°,

met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;

- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen hoofdgebouw aanwezig is, dient de woning in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

5.2.3 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 60 m² bedragen;
- b. de afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- c. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale hoogte 6 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevelijn;
- f. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;
- g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

5.4 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

5.4.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 1 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

5.4.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;

- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak / bestemmingsvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

5.4.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie bestaat uit maximaal 5 kamers en uit maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 9, lid 9.2;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

Artikel 5.5 Voorwaardelijke bepaling

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 5.2.2 en 5.2.3. is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de functie Wonen, met dien verstande dat:

- a. een locatiedekkend verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) wordt uitgevoerd;
- b. indien nodig een aanvullend bodemonderzoek (conform NEN5707) wordt uitgevoerd;
- c. indien uit de onderzoeken, zoals bedoeld onder a en b, blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de boogde functie, dan dient de bodemkwaliteit geschikt gemaakt te worden alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zoals bedoeld in artikel 5.2.2 en 5.2.3 wordt verleend.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

5.6.1 Specifieke gebruikregels

Het is verboden het volgende werk en/of de volgende werkzaamheden uit te voeren binnen de betreffende aanduidingen:

- c. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien van houtgewas, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijkgebied';
- d. diepploegen, egaliseren, indrijven, draineren, onderbemalen, dempen poelen, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verharderen oppervlakte en aanleg leidingen binnen gronden met de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel'.

5.6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a t/m c en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 3, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

a Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m².

b Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

c Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;

- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

5.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.6.1 en de omgevingsvergunningplicht in artikel 5.6.2 zijn niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

6.2 Bouwregels

6.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter of;
- e. bouwen binnen het bouwvlak.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- d. verhard en oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 3, getoetst;
2. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
3. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat deze ook toegestaan zijn buiten het bouwvlak voor zover voldaan wordt aan het bepaalde in sub b;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil met een maximum van 250 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze niet onder gebouwen gesitueerd zijn.

8.3 Afwijking ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in artikel 8.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.5 Bestaande afstanden en maten

8.5.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.5.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.5.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in en uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.6 Algemeen bouwverbod

Binnen de aanduiding bouwvlak is het verboden te bouwen in strijd met de bouwbepalingen van de betreffende bestemmingsregels. Bebouwing buiten de aanduiding bouwvlak is verboden, behoudens de bebouwing krachtens de specifieke afwijkmogelijkheden inclusief bouwbepalingen van de betreffende bestemmingsregels.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

9.2 Parkeren - Gebruik

9.2.1 Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 28 oktober 2020 door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel', bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 9.2.1 lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

9.3 Afwijken van algemene gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen voor:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen binnen een bestemmingsvlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 20 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten en viaducten;
 - binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein en sportparken.
 - 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;

- tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

10.2 Bewoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor de bewoning ten behoeve van mantelzorg in bijgebouwen of een deel van het hoofdgebouw bij een (bedrijfs)woning verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- de afwijking is persoonsgebonden en gekoppeld aan de zorgbehoevende;
- op het perceel dient een woning aanwezig te zijn;
- er vindt geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- een dergelijke bewoning vindt plaats in beginsel bij, in of direct aansluitend aan de woning;
- alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- er mag maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg;
- burgemeester en wethouders kunnen de afwijking intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt;
- het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat.

10.3 Het plaatsen van antennemasten buiten bebouwingsconcentraties

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van antenne-installaties verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- aangetoond dient te worden dat het plaatsen van antennemasten binnen de aangeduide bebouwingsconcentraties niet mogelijk is gebleken;
- er moet sprake zijn van site-sharing, waardoor zo min mogelijk masten nodig zijn;
- indien site-sharing niet mogelijk is, dient de noodzaak van een solitaire plaatsing te worden aangetoond;
- de masten dienen bij voorkeur geplaatst te worden op bestaande hoge gebouwen, niet zijnde woongebouwen of hoge bouwwerken;

- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Het plaatsen van kunstwerken

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van kunstwerken verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het plaatsen van kunstwerken, zoals beelden en plastieken is toegestaan na een positief advies van de gemeentelijke Kunstcommissie.

10.5 Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen in de vorm van gasontvang- en reduceerstations, transformatorhuisjes en gemalen verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- b. de maximale bebouwingsoppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

10.6 Verlichtingsarmaturen en bewegwijzering

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen ten behoeve van verkeer(sveiligheid) en bewegwijzering verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 15 meter bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke

regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

11.2 Aanleg landschapselementen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de aanleg van landschapselementen, indien onder andere voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het dient te gaan om aanleg/versterking van een samenhangend netwerk van landschapselementen op lokaal niveau;
- b. de aanleg van landschapselementen of bos zal in overleg met direct belanghebbenden alsmede de aangrenzende grondeigenaren/agrarische bedrijven plaatsvinden, op basis van een voor een samenhangend deelgebied op te stellen inrichtingsplan;
- c. voor zover het particuliere gronden betreft zal aanleg uitsluitend plaatsvinden op basis van vrijwilligheid en met instemming van de betreffende grondeigenaren;
- d. wijziging mag pas plaats vinden nadat de overdracht of aankoop, op vrijwillige basis, door particulieren aan de gemeente of aan een natuurbeherende instantie, in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
- e. aangrenzende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, moeten doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied.

Artikel 12 Voorwaardelijke bepaling

12.1 Kwalitatieve verplichting

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing voor locatie binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd volgens het landschappelijk inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2. De in het inrichtingsplan opgenomen ontwikkeling kan worden gewijzigd mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inrichting wordt bereikt op basis van een aangepast inrichtingsplan wat door het college is goedgekeurd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 6 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van het bepaalde onder sub a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder sub a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijking verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Halderse Akkers 5 Sint-Michielsgestel'.